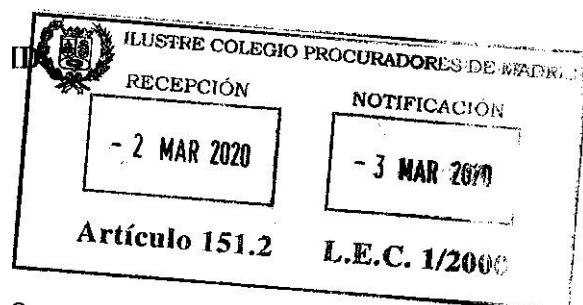


Administración  
de Justicia



Administración  
de Justicia



JUZGADO DE 1<sup>ª</sup> INSTANCIA N<sup>º</sup> 46 DE MADRID

Juzgado de 1ª Instancia nº 46 de Madrid - Procedimiento Ordinario 964/2018



Madrid

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 7 - 28020

Tfno: 914932867

Fax: 914932869

420203 IO

MG: 28.079.002-2018/0165088

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 964/2018 Materia:

Obligaciones: otras cuestiones

Demandante: D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. MARIA EUGENIA DE FRANCISCO

PERRERAS Demandado: [REDACTED].

PROCURADOR D./Dña. ASCENSION DE GRACIA LOPEZ ORCERA

D./Dña. ARTURO VERDES ANGULO

### SENTENCIA N° 42/2020

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. JAVIER SÁNCHEZ BELTRÁN

Lugar: Madrid

Fecha: veintiocho de febrero de dos mil veinte

Vistos, por el Ilmo. Sr. D. Javier Sánchez Beltrán, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 46 de Madrid, [os presentes autos de JUICIO ORDINARIO seguidos al número 974/2018, en virtud de demanda interpuesta por la Procuradora Doña María Eugenia de Francisco Ferreras, en representación de Don [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] sobre reclamación de cantidad.

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la mencionada Procuradora, en la representación indicada, se presentó demanda de Juicio Ordinario contra la referida demandada, en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminaba suplicando se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

Madrid

1<sup>o</sup>) Se declare la responsabilidad solidaria de la entidad financiera demandada respecto de los daños y perjuicios sufridos por mi mandante al no haber podido recuperar las cantidades entregadas a [REDACTED]. a cuenta de la construcción de la vivienda adquirida.



2º) Se condene a la entidad demandada, en consecuencia con el anterior

pronunciamiento, a indemnizar a mi mandante con una suma monetaria equivalente a la cantidad entregada a cuenta de la construcción de su vivienda (54.510,43 €) más el 6% anual de dicha cantidad desde la fecha en que la misma fue entregada a la mercantil promotora; es decir, desde el día 30.3.1998, en concepto de intereses legales pactados, que a fecha de la presente demanda ascienden, salvo error, a la suma de 66.873,10 e, lo que a fecha de la presente demanda hace un total de 121.383,53 €.

- 3<sup>o</sup>) Se condene a la entidad demandada a abonar a mi mandante los- intereses contractuales/legales sobre el principal, al tipo del 6% anual, que continúen devengándose hasta el momento de su cumplido o pago o consignación.
- 4<sup>o</sup>) Se condene a la entidad demandada al pago de las costas del presente procedimiento, si se opusiere a la presente demanda y sus pedimentos no fueren estimados, o si se allanare a la misma, toda vez que ya ha sido requerida de pago extrajudicialmente y su respuesta fue contraria a la solución amistosa de la controversia (Arts. 394 y

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se acordó emplazar a la demandada para que contestara a la demanda, lo que realizó dentro del plazo, alegando excepción de caducidad de la acción ejercitada, oponiéndose a ella en base a los hechos y fundamentos de derecho que se consideró de aplicación, y terminaba suplicando se dictara sentencia por la que se desestimara la demanda.

TERCERO.- Contestada la demanda, se convocó a las partes a una audiencia, y, comparecidas ambas, por la parte demandada se realizó rectificación del escrito de contestación a la demanda en el sentido de que donde dice caducidad de la acción se refiere más bien a prescripción de la acción. Al no ponerse de acuerdo las partes, sin alterar totalmente las pretensiones de su escritos, se pronunciaron sobre los documentos presentados por la contraria, fijando los hechos sobre los que no existía conformidad, proponiéndose por cada parte las pruebas que consideraron oportunas

Madrid



en apoyo de sus pretensiones y, una vez acordadas las declaradas pertinentes, se dio por concluida la audiencia y se emplazó a las partes para la celebración del juicio.

CUARTO.- En el día señalado se practicaron las pruebas declaradas pertinentes en la



forma que consta en autos y, a continuación, oralmente y por su orden, las partes en



conclusión y por medio de sus abogados, hicieron un resumen de las pruebas practicadas, ratificándose en los hechos y fundamentos de derecho alegados en sus respectivos escritos de demanda y contestación, suplicando que se dicte sentencia conforme a los suplicos de los referidos escritos.

QUINTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales, a excepción del plazo para dictar sentencia debido al cúmulo de asuntos que pesan sobre este Juzgado, algunos especial complejidad.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- SON HECHOS DE INTER'RES A TENER EN CUENTA EN EL PRESENTE PROCEDIMIENTO LOS SIGUIENTES:

A) En fecha de 30 marzo de 1998 se suscribió entre él hoy demandante Y el legal representante de la entidad de [REDACTED], contrato de compraventa de vivienda sobre plano, así como plaza de garaje y trastero que se iban a construir por la promotora en la parcela TT-IB en Las Rosas, Sector 11-4, Madrid.(Documento número 2 de la demanda). B) En fecha 30 de marzo de 1998 El hoy demandante realizó

[REDACTED]  
S.L ingreso de 9.069.733 pesetas (equivalentes a 54.510,43 € en la cuenta de Caixa Catalunya número 20130698590200390458 titularidad de [REDACTED] (Documento número 5 y 6 de la demanda). C) En fecha 26 de octubre de 2001 la entidad [REDACTED] remitió al hoy demandante burofax manifestándole que declaraba unilateralmente resuelto el contrato privado de compraventa de fecha 30 de marzo de 1998, por causas de fuerza mayor. Interpuesta, en representación del hoy demandante, demanda de Juicio Ordinario contra la entidad [REDACTED], y turnado su conocimiento al Juzgado de Primera Instancia número 42 de Madrid, en fecha 23 de julio de 2008 se dictó sentencia declarando la inexistencia de la causa de fuerza mayor invocada por [REDACTED], declarando resuelto el contrato privado de compraventa de fecha 30 de marzo de 1998 por causas de incumplimiento

Madrid





contractual doloso por parte de la entidad, condenando a [REDACTED]. a que devuelva al demandante la cantidad de 54.510,43 € entregada a cuenta con el 6% anual de intereses de dicha cantidad desde la fecha de su entrega (documento número 16 de la demanda). Dicha sentencia fue confirmada por la Audiencia Provincial mediante sentencia de 4 de

Administración  
de Justicia



Administración  
de Justicia

diciembre de 2009 (documento número 17 de la demanda), así como por el Tribunal

Supremo mediante sentencia de fecha 26 de junio de 2012 (documento número 18 de la demanda).

Se ejercita acción en reclamación de 54.510 e, más el 6% anual de esa cantidad desde la fecha de entrega de la misma (30 de marzo de 1998), por importe de 66.873,10 €, lo que asciende a un total de 121.383,53 €.

SEGUNDO.- En relación a la excepción de prescripción alegada, debe ser desestimada, puesto que, partiendo de que siendo forzosa la constitución del aval por parte de las promotoras al amparo de la Ley 57/1968, con entidad aseguradora para garantizar la devolución de las cantidades entregadas por los compradores a las promotoras para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido, y siendo el aval en cuestión de carácter solidario, el plazo de quince años previsto en el artículo 1964 del Código Civil, vigente en la fecha del contrato con la promotora, debe contarse desde que quedó firme la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 42 de Madrid, en fecha 23 de julio de 2008, es decir en fecha 26 de junio de 2012 (documento número 18 de la demanda), sentencia en la que se condenó a la promotora [REDACTED] a la entrega al hoy demandante de la cantidad de 54.510,43 €.

En todo caso, incluso si la reclamación ejercitada no tuviera su fundamento en la referida sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 42 de Madrid, en fecha 23 de julio de 2008, sino en el incumplimiento de la obligación contractual de la promotora, ese incumplimiento debería situarse en el 26-10-2001, fecha en que la promotora declaraba unilateralmente resuelto el contrato de compraventa, habiendo transcurrido 15 años menos un día hasta el 26-10-2016, fecha en que el hoy demandante remitió burofax reclamatorio de la cantidad demandada (documento nº 24 de la demanda), siendo conocido el criterio restrictivo seguido por la jurisprudencia en materia de prescripción.

Madrid

TERCERO.- En cuanto a la inexistencia prestación de garantía o aval por parta de la entidad hoy demandada, así como la inexistencia de cuenta especial para el ingreso de las cantidades entregadas, es reiterada la jurisprudencia. En en este sentido, resulta especialmente elocuente la Sentencia dictada por la A.P. de Valencia, Sección 1 1<sup>a</sup>, n<sup>o</sup>

Administración  
de Justicia



Administración  
de Justicia

4/2016, de 28 de enero, que establece lo siguiente:

Juzgado de I·Instancia nº 46 de Madrid - Procedimiento Ordinario 964/2018



**Madrid**

" ..nuestro más alto Tribunal, en referencia a las obligaciones impuestas al Banco por la Ley 57/68, concretamente cuando se refiere a las consignadas en el artículo 1.2 "...percibir las cantidades anticipadas por los adquirientes a través de una Entidad bancada o Caja de Ahorros en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la Entidad bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía que se refiere la condición anterior", y más concretamente al utilizar la expresión "bajo su responsabilidad", en referencia a la entidad bancaria, excluye que el examen de debate quede reducido a cuestiones meramente formales. En el enjuiciado a pesar de la obligación de la promotora con el comprador, contractualmente asumida en la cláusula cuarta —en el caso de autos la Tercera-, no constituyó aval. . . . . , ahora bien esta ausencia no implica, sin más, la exención de responsabilidad del Banco demandado, por ser parte foránea al contrato o por la inexistencia de una cuenta especial, al no calificar el recurrente la indicada en el contrato como tal. Y ello por cuanto, el artículo 1.2 de la Ley 57/1968 establece de manera expresa e impone a las entidades bancarias una determinada actuación al utilizar la expresión "bajo su responsabilidad", en referencia a la exigencia de la garantía, así la Sentencia de 20 de enero de 2015 el Tribunal Supremo ya recogió la jurisprudencia de la Sala sobre la Ley 57/1968, conformada sobre todo a raíz de las situaciones creadas por la crisis económica y financiera (promotores en concurso y compradores que habían anticipado cantidades pero no iban a recibir las viviendas), está presidida por el rigor con el que dicha Ley, anterior a la Constitución protegía a los compradores de viviendas para uso residencial, rigor que la Constitución no vino sino a reforzar en sus artículos 47 (derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada) y 51 (defensa de los consumidores y usuarios). Por ello, se atiende a que la relación entre el promotor y la entidad bancaria excede de la mera apertura de una cuenta corriente por cuanto el Banco demandado concedió a la Promotora un préstamo para la construcción y en garantía del mismo hipotecó tanto la

Madrid



Administración  
de Justicia

finca registral como [a construcción. Cuestión que trasciende a la reclamación del actor, por cuanto, como recogió el Tribunal

Madrid

Juzgado de I·Instancia nº 46 de Madrid - Procedimiento Ordinario 964/2018





2013 y 19 julio 2013 , y profundizando en la línea marcada por las anteriores de 25 octubre 2011 y IO diciembre 2012 en la actual doctrina jurisprudencial ya no puede sustentarse la configuración de esta prestación de garantía como una obligación meramente accesoria del contrato cuyo incumplimiento queda reducido al ámbito de una infracción administrativa y, por tanto, ajeno al cauce del incumplimiento resolutorio del mismo. Por el contrario, la doctrina jurisprudencial de esta Sala se ha esforzado recientemente en orden a configurar el fundamento contractual de esta figura y su correspondiente imbricación en el contrato celebrado, al igual que ha hecho con la licencia de primera ocupación. Este desarrollo jurisprudencial se ha llevado a cabo de una forma progresiva. Así, en lo que podemos denominar como primera fase, STS 25 octubre 2011 (núm. 706, 201 1) esta Sala ya resaltó, como principio general, que la omisión del aval o de la garantía, así como el depósito en cuenta especial de las sumas anticipadas por los futuros adquirientes de las viviendas, artículo uno de la citada Ley 57/68, implicaba una vulneración de lo pactado que podía ser calificada de grave o esencial. . . . . Pues bien, la aplicación de la línea inspiradora de esta doctrina jurisprudencial al presente recurso determina que proceda su estimación, porque la "responsabilidad" que el art. 1 -2 de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito desmiente su carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor. Antes bien, supone la imposición legal de un especial deber de vigilancia sobre el promotor al que concede el préstamo a la construcción para que los ingresos en la única cuenta que tanga con la entidad, especialmente si provienen de particulares como en este caso, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma o en otra entidad pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de exigir. En suma, se trata de una colaboración activa de las entidades de crédito porque de otra forma, como razonan las sentencias de Audiencias Provinciales citadas en el motivo, bastaría con recibir los ingresos de los compradores en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones, para que el enérgico e imperativo sistema protector de los compradores de la Ley 57/1968 perdiera toda su eficacia.. . . . ". Por todo ello, procede la estimación de la demanda.

Madrid

CUARTO.- En cuanto a los intereses, asiste la razón a la demandada en cuanto a la aplicación del 6% anual de la cantidad entregada, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

QUINTO.- Se imponen las costas del procedimiento a la parte demandada, conforme al

6de8

Administración  
de Justicia



Administración  
de Justicia

artículo 394 de la L.E.C..

6  
7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

Juzgado de I·Instancia nº 46 de Madrid - Procedimiento Ordinario 964/2018



Madrid

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Doña María Eugenia de Francisco Ferreras, en representación de Don [REDACTED], contra [REDACTED], debo declarar y declaro la responsabilidad solidaria de la entidad financiera demandada respecto de los daños y perjuicios sufridos por el demandante al no haber podido recuperar las cantidades entregadas a [REDACTED] a cuenta de la construcción de la vivienda adquirida; y debo condenar y condeno a la demandada a estar y pasar por esta declaración, así como a que satisfaga a la demandante la cantidad de 121.383,53 más el interés legal incrementado en dos puntos desde la fecha de la sentencia.

Se imponen las costas del procedimiento a la parte demandada.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2540-0000-04-0964-18 de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de I<sup>a</sup> Instancia nº 46 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2540-0000-04-0964-18..

Así mismo deberá aportar justificante del pago de la tasa prevista en la Ley 10/2012 de 20 de noviembre por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

Madrid



Administración  
de Justicia



Administración  
de Justicia

PUBLICACIÓN: Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría

Juzgado de I·Instancia nº 46 de Madrid - Procedimiento Ordinario 964/2018



Madrid

para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión a autos. Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.